

# 町有財産活用公募型プロポーザル 【羽黒町町有建物】

## 募集要領

自由な発想で、地域の特性を活かした  
賑わいと元気をもたらす活用案を提案してください

令和7年7月

出 雲 崎 町

## 目次

1 募集の趣旨 .....	2
2 物件の利活用について .....	2
3 実施スケジュール.....	2
4 募集物件の概要.....	2
5 応募者の条件.....	3
6 現地見学 .....	4
7 提案書に関する事項 .....	4
8 プレゼンテーション・ヒアリング審査.....	5
9 契約に関する事項.....	6
10 売却(貸付)条件等 .....	7
11 町支援事業の活用.....	8
物 件 調 書.....	10
物件位置図等 .....	12
現況写真.....	13

## 1 募集の趣旨

出雲崎町は、町が所有している未利用財産の有効活用を図るため、民間事業者から利活用に関する提案を募集します。

このたび提案を募集する物件は、妻入りの街並みが建ち並ぶ海岸エリア内にある、国道と町道とを結ぶ町道沿いの宅地にあります。

自由な発想と新たな用途で本町にふさわしい魅力的な活用案を提案してください。優れた提案をいただいた方と、貸付又は売却の協議をさせていただきます。

また、今回の募集については、新潟県が実施する「チャレンジ新潟」事業を通じて、企画募集も同時に行います。

## 2 物件の利活用について

- 妻入りの街並み等の地域の特性を活かした、地域に賑わいと元気をもたらす事業に活用してください。
- 売却の場合は、建物を除却しての利用計画でも差し支えありません。

## 3 実施スケジュール

No	項目	期日期間
1	募集要領の配布	令和7年7月25日(金)～同年10月10日(金)
2	質問の受付	令和7年7月28日(月)～同年8月20日(水)
3	質問に対する回答	令和7年8月25日(月)
4	現地見学	令和7年8月4日(月)～同年8月20日(水)
5	提案書の受付	令和7年9月1日(月)～同年10月10日(金)
6	審査会	令和7年10月下旬
7	審査結果の通知	令和7年11月
8	契約の締結等	令和7年11月以降

## 4 募集物件の概要

### (1) 土地建物の概要

土地	所在地	地目等	面積
	三島郡出雲崎町大字羽黒町181番地1ほか4筆	宅地 雑種地	429.15㎡

建物	所在地	構造	延床面積
	三島郡出雲崎町大字羽黒町181番地1	木造2階建瓦葺一部垂鉛メッキ鋼板葺	342.5㎡

(2) 貸付(売却)最低価格

貸付最低価格(年額)	180,000円(内訳:土地・建物180,000円)
売却最低価格	3,430,000円(内訳:土地2,560,000円、建物870,000円)

(3) 物件に関する注意事項

関係資料(物件調書、参考図面)を参考にしてください。なお、物件調書は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、応募者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

## 5 応募者の条件

---

(1) 次のいずれにも該当している方とします。

- ① 地域の活性化に意欲的に取り組む個人又は法人であること
- ② 提案者自らが提案した事業の実施主体となること

(2) 次のいずれかに該当する方は応募することはできません。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4(同令第167条の11において準用する場合も含む。)の規定に該当する者
- ② 国税、都道府県税、または市町村税を滞納している者
- ③ 出雲崎町暴力団排除条例(平成23年条例第11号)第2条に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者

(3) 共同事業者での応募

共同事業者として複数の個人又は法人が共同して応募することも可能です。この場合は、以下の事項に留意してください。

- ① 共同事業者の代表となる個人又は法人(以下「代表者」という。)を定めてください。選定後の協議は代表者で行います。なお、代表者の変更は、原則として認めません。
- ② 共同事業者を構成する個人又は法人のいずれかが、上記(1)(2)の要件を満たしていない場合は、応募することができません。
- ③ 代表者以外の構成員については、代表者が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責務を負うものとします。
- ④ 契約の締結に当たっては、代表者を契約の相手方とします。
- ⑤ 共同事業者の場合、代表者及び構成員いずれも複数の共同事業者の構成員を兼ねることはできません。

## 6 現地見学

---

募集物件の現地見学を行いたい場合は、希望する日時の3日前(土日祝日を除く。)までに、電話でお申し込みください。

- (1) 現地見学期間 令和7年8月4日(月)～同年8月20日(水)
- (2) 申込先 出雲崎町総務課地域政策室  
電話 0258-78-2290

## 7 提案書に関する事項

---

### (1) 募集要領の配布

募集要領等の関係書類を次のとおり配布します。また、町ホームページからも閲覧・ダウンロードが可能です。

- ① 配布期間 令和7年7月25日(金)～同年10月10日(金)  
午前8時30分から午後5時15分まで  
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
- ② 配布場所 出雲崎町総務課地域政策室

### (2) 質問受付及び回答

募集要領の内容について、以下のとおり質問を受け付けますので、所定の様式に必要事項を記載し、電子メール又はファクスにより提出してください。

- ① 受付期間 令和7年7月28日(月)～同年8月20日(水)
- ② 提出方法 直接持参、電子メール又はファクス
- ③ 提出書類 質問票(様式6)
- ④ 提出先 出雲崎町総務課地域政策室  
FAX:0258-78-4483 E-mail:kikakuk@town.izumozaki.niigata.jp
- ⑤ 回答日 令和7年8月25日(月)
- ⑥ 回答方法 競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、町ホームページに掲載します。

### (3) 提案書の受付

本プロポーザルに参加を希望する場合は、次のとおり提出してください。なお、町が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

- ① 受付期間 令和7年9月1日(月)～同年10月10日(金)  
午前8時30分から午後5時15分まで  
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
- ② 提出方法・提出先

出雲崎町総務課地域政策室に直接持参又は郵送にて提出してください。提出期限必着とします。

③ 提出書類

- ア 応募申込書(様式1)
- イ 共同事業者構成員申出書(様式2) ※該当する場合のみ提出
- ウ 誓約書(様式3)
- エ 現在事項全部証明書(法人の場合)又は住民票抄本(個人の場合)
- オ 印鑑登録証明書
- カ 価格提案書(様式4)
- キ 事業計画書(様式5)

④ 提出部数 正本1部、副本8部(副本はコピー可)

(4) 留意事項

- ① 提案書の受付は、1個人又は1法人(共同事業者)につき1案に限ります。
- ② 共同事業者による応募の場合は、応募代表者が提出してください。
- ③ 軽微な修正を除き、提出された書類の内容を変更することはできません。
- ④ 提出された書類は返却しません。
- ⑤ 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定、公表、その他町が必要と認める場合は、町はこれを複製し、無償で使用できるものとします。
- ⑥ 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式任意)を提出してください。
- ⑦ 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、応募を無効とします。
- ⑧ 応募者が応募申込書等の作成及び提出に要した費用は、応募者の負担となります。
- ⑨ 町が必要であると判断した場合は、提案内容について、個別に聞き取りを行うことがあります。

## 8 プレゼンテーション・ヒアリング審査

---

提出された提案書は、町が設置する出雲崎町町有財産活用公募型プロポーザル選定委員会(以下「選定委員会」という。)に諮り、応募者の提出書類を基に、プレゼンテーション及びヒアリング審査を実施します。審査の評価結果(別表1参照)をふまえ、最優秀者等を決定します。

(1) 審査基準

- ① 募集の目的及び基本方針
- ② 計画の実現性及び継続性
- ③ 地域貢献
- ④ 貸付・売却希望価格

(2) 日程及び場所

提出書類受付後、応募者に別途通知します。

(3) 審査方法

- ① 選定委員会の評価結果に基づき、評価点(選定委員会の委員の評価点の合計)が最も高い応募者を最優秀者、次に高い応募者を次点者として選定します。
- ② 最高点が同点となる応募者が2者以上の場合は、選定委員会の委員の多数決により、順位を決定します。
- ③ 選定委員会の委員の評価点が5割未満となった場合、その提案は不採用とします。
- ④ 応募者が1者のみの場合でも審査を行います。
- ⑤ 次に該当する場合は、失格とし、選定委員会での審査は行いません。
  - ア 応募者が資格要件を満たさなくなった場合
  - イ 提出書類に虚偽又は不備があった場合
  - ウ 契約の履行が困難と認められる場合
  - エ 応募者がプレゼンテーション及びヒアリングに出席しない場合
  - オ その他選定委員会で不適格と判断された場合

(4) 留意事項

プレゼンテーション及びヒアリングによる説明時間は、応募受付順に各応募者30分(提案15分、質疑15分程度)以内とします。

(5) 審査結果の通知及び公表

審査結果は、すべての応募者に文書で通知します。

なお、審査結果についての不服申立、選定の経緯等の問い合わせには応じません。

## 9 契約に関する事項

---

(1) 売買(賃貸借)契約の締結

- ① 最優秀者を優先交渉権者とし、提案内容や契約内容に関する協議・調整を行い、合意後、契約を締結するものとします。
- ② 最優秀者との協議が整わない場合は、次点者と協議を行い、合意のうえ、契約を締結できるものとします。
- ③ 次点者の地位は、最優秀者との売買(賃貸借)契約の締結をもって消滅するものとし、この場合は次点者にその旨を通知します。
- ④ 賃貸借期間は、提案された期間を基に契約者(契約の相手方をいう。以下同じ)と協議し決定します。貸付期間満了後の再契約も可能ですので、中長期的に安定した事業を

計画してください。

- ⑤ 売買(賃貸借)契約締結に要する費用は、契約者の負担とします。

(2) 契約保証金(売却の場合)

- ① 売買契約締結と同時に、契約保証金として売買代金の100分の10以上の額を納入してください。
- ② 契約保証金は、売買代金の一部に充当することができます。

(3) 売買代金の支払い

- ① 売買契約締結後、指定した期日までに売買代金を納入してください。
- ② 指定した期日までに売買代金が支払われない場合は、契約を解除することとし、契約保証金は本町に帰属します。

(4) 賃貸借代金の支払い

当該年度分を前納していただきます。

(5) 対象物件の引渡し・所有権移転登記(売却の場合)

- ① 対象物件の所有権は、売買代金が完納されたときに移転します。
- ② 対象物件は、所有権が移転したときに、現状有姿のまま引渡しとなります。
- ③ 所有権移転登記に要する費用(登録免許税等)は、応募者(契約者)の負担とします。

## 10 売却(貸付)条件等

---

売買(貸付)契約締結後は、以下の事項を遵守のうえ、提案した内容に基づいた事業を履行してください。

- ① 土地及び建物利用における関係法令及び条例等の適用については、契約者自らの責任において確認し、関係部署と協議のうえ、遵守してください。
- ② 契約者は、現状有姿での売却(貸付)となるため、これを使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保、又は売却後における建物の除却については、契約者自らの負担と責任で行うものとします。
- ③ 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の設備について、それらの事業者と調整し、契約者の責任と負担で行ってください。
- ④ 提案事業の実施に当たって、やむを得ない事情により、提案内容の変更が生じる場合は、町と契約者とが協議して定めるものとします。
- ⑤ 契約者は、契約締結日から1年以内に提案事業の用途に供するための工事等に着手し、3年以内に提案事業の用途に使用しなければなりません。
- ⑥ 契約者は、売買契約締結日から5年以内に当該土地及び建物の所有権を第三者に移

転又は権利を設定してはいけません(売却の場合)。

- ⑦ 町が必要と認める場合は実地調査を行い、必要な資料等の提出を求めることができるものとし、それに対し契約者は協力しなければなりません。
- ⑧ 契約に定める義務に違反した場合は、対象物件の買い戻しをすることができるものとします。買戻期間は売買契約締結日から5年間とします(売却の場合)。
- ⑨ 対象物件を買い戻した場合は、違約金として売買代金の100分の10に相当する額を徴収するものとします(売却の場合)。
- ⑩ 買戻特約登記は、所有権移転登記の申請と同時に行います。登記に要する費用は、契約者の負担とします(売却の場合)。
- ⑪ 契約者が契約に定める義務に違反し、契約の解除があった場合には、契約者は現状に戻して町に返還するものとします。ただし、町と協議のうえ承認を得た場合はこの限りではありません。
- ⑫ 賃貸借期間が満了した場合も、⑪と同様とします。なお、賃貸借物件の返還において契約者は、有益費の償還等の請求を行うことはできません。

## 11 町支援事業の活用

この地区は、出雲崎妻入りの街並景観保全要綱に基づく景観形成地区(重点地区)に指定されており、集客に資する商業活動を行う方への支援や定住することを目的とした住宅の取得やリフォームへの支援などを行っております。支援概要は以下のとおりとなりますが、詳しくは担当課(起業関係:産業観光課商工観光係 電話 0258-78-2291(直通)、住宅関係:建設課管理係 電話 0258-78-2296(直通))にお問い合わせください。

### ■支援概要

- ・「出雲崎町創業等応援補助金」 最大 50 万円(助成率 1/2)
- ・「出雲崎町にぎわい創出出店促進事業補助金」 最大 150 万円(助成率 1/2)
- ・「出雲崎町がんばる街なみ支援助成金」 最大 100 万円(助成率 1/2)
- ・「出雲崎町街なみ整備助成金」 最大 200 万円(助成率 2/3)
- ・「出雲崎町新生活スーパー住まい取得・リフォーム支援補助金」  
最大 120 万円 (基本額 50 万円 + 各加算額分)

※条件により利用できないものもあります。

### 問い合わせ先

出雲崎町総務課地域政策室 担当:大谷、小林  
〒949-4392 新潟県三島郡出雲崎町大字川西140番地  
TEL:0258-78-2290 FAX:0258-78-4483  
E-mail:kikakuk @town.izumozaki.niigata.jp

別表1

## 事業提案評価基準表

審査項目	主な審査内容	配点
募集の目的及び基本方針	提案する事業の目的及び方針が、町の募集の趣旨に適合しているか。	20
計画の実現性及び継続性	計画に具体性があり、実現可能な計画となっているか。	20
	事業スケジュールは適切か	10
	資金計画は妥当か	10
	事業の継続性はあるか	10
地域貢献	地域の活性化に寄与する事業であるか。	20
貸付・売却希望価格	$10 \text{ 点} \times \text{応募者の希望価格} \div \text{全応募者の最高希望価格}$ (貸付、売却ごとに算出します。小数点以下切り捨て。)	10
合 計		100

# 物 件 調 書

## 【羽黒町町有建物】

最低貸付価格	180,000円(内訳:土地・建物180,000円)				
貸付期間	最長10年とします。 期間満了後も継続して貸付を希望する場合、町と協議し合意したときには、再契約することもできることとします。				
最低売却価格	3,430,000円(内訳:土地2,560,000円、建物870,000円)				
所在地番	三島郡出雲崎町大字羽黒町181番地1ほか4筆				
登記簿面積	429.15㎡	地目	宅地 雑種地	形状	参考図面のとおり
接面道路の幅員及び構造	北西側で幅員約4.5mの舗装町道(太古七線)に、南東側で幅員約5.3mの舗装町道(妻入りの街並み線)に接する。				
法令等の制限	都市計画区域	都市計画外			
	用途地域	—			
	指定建ぺい率	—	指定容積率	—	
	その他の制限				
私道の負担等に関する事項	負担の有無	なし	負担の内容	—	
供給処理施設の状況			事業所名		
	電気	引込み済	東北電力株式会社		
	上水道	引込み済	出雲崎町建設課上下水道係		
	下水道	引込み済	出雲崎町建設課上下水道係		
	ガス	プロパン			
交通機関	バス	越後交通「出雲崎車庫」バス停 約370m			
	鉄道	JR越後線「出雲崎駅」約4.4km			
公共施設等 (現地から)	施設名		現地からの道路距離		
	町立出雲崎小学校		約4.3km		
	町立出雲崎中学校		約3.2km		
	県立出雲崎高等学校		約4.7km		
	出雲崎町役場		約3.7km		

	出雲崎港郵便局	約500m
--	---------	-------

建 物	所在	出雲崎町大字羽黒町182番地 (登記簿: 大字羽黒町182番地、183番地)
	構造・種類	木造瓦葺一部亜鉛メッキ鋼板噴2階建て (登記簿: 木造瓦葺2階建、)
	延床面積	居宅321.84㎡ 倉庫99.16㎡ (登記簿: 店舗231.96㎡、倉庫150.50㎡、物置18.30㎡)
	建築年月	不明
	耐震診断	実施していない
	その他	現況と登記簿は相違しています。
特記 事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状での引渡しとなります。土地の造成等については、町は行いません。</li> <li>・ 現況と物件調書等が相違する場合は現況が優先します。</li> <li>・ 土地は未測量で、隣接地との境界は確定していません。</li> <li>・ 簡易水道の引込み(乙止水栓)は1か所、下水道の公共枿は1か所設置してあります。</li> <li>・ 地下埋設物、地盤調査及び土壌汚染調査は実施しておりません。また、今後も町では実施しない他、同調査費用の請求にも応じられません。仮に地中埋設物等が発見され、土地利用に支障が生じた場合であっても、町では埋設物等の撤去、撤去費用の請求及び損害賠償請求等には応じられません。</li> <li>・ 建物の維持管理費及び改修費等は契約者が負担するものとします。</li> <li>・ 建物は登記済みですが、現況と相違しています。売却の場合は、町において所有権移転登記等を行います。</li> </ul>	

# 物件位置図等



公図



